

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

CERTIFICA, a pedido verbal da parte interessada que revendo os livros de Registro a seu cargo, deles, verificou constar a matrícula do seguinte teor:

CNM: 123620.2.0100194-30

LIVRO N.º 2 REGISTRO

CNS 12362-0

Matrícula
100.194

Ficha
01

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **26** de **janeiro** de **2022**

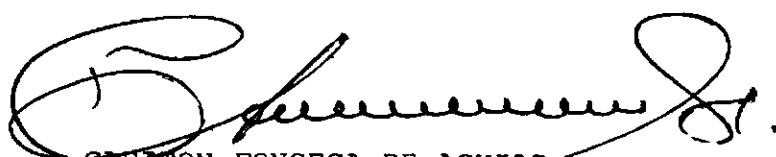
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n.º 33, 3.º Pavimento, do BLOCO 20, do empreendimento denominado "VILA RAVENA", com acesso pela Rua Mitsuharu Matsushita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 41,740m², área de uso comum de 55,304m² (sendo 6,717m² de área comum coberta e 48,587m² de área comum descoberta), área total edificada de 48,457m², a área total de 97,044m² e fração ideal no solo de 0,002083, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada nas partes de uso comum do Condomínio. Referido edifício encontra-se **em construção** em terreno descrito na Matrícula n.º 85.370 desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 28.017.018, em maior área.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Boa Vista, 280, Pavimentos 8.º e 9.º, Centro, São Paulo-SP, CNPJ 09.625.762/0001-58.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 (Incorporação Imobiliária) datado de 22/09/2021, da Matrícula n.º 85.370, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:


CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

Av.01/em 26 de janeiro de 2022. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que: **A)** pela Av.01 lançada aos 19/06/2019, na Matrícula n.º 85.370 (origem desta), consta devidamente descrita um **COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREA AMBIENTAL**, com uma área de 4.452,92m²; **B)** Pela Av.03 lançada aos 08/10/2019, na Matrícula n.º 85.370

" Continua no Verso "

Apto: 33 Bl.: "20"-Mat. 85.370

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/5ZUZC-ZKTAB-A7CU7-NUKZC>. Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/8EMT7-47A6T-4NDG3-H68KQ>.

Matrícula

100.194

Ficha

01

Verso

(origem desta), consta o **cumprimento do TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental** n° 67055/2013, objeto do item "A"; e C) Pelo R.12 lançado aos 30/11/2021, na Matrícula n° 85.370 (origem desta), a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, juntamente com outros, em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 17.991.979,91, conforme consignado no instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças, datado de 29/10/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5° do art. 61 da Lei 4.380/64 e art. 38 da Lei 9.514/97.

SUBSTITUTO:

P.225.189

CEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

Av.02/em 26 de janeiro de 2022. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 24/12/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5° do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a Lei 14.118/21, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento da hipoteca**, no valor de R\$ 17.991.979,91 (inclusive outros), objeto da Av.01 desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.225.189

CEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO

GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

100.194

02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

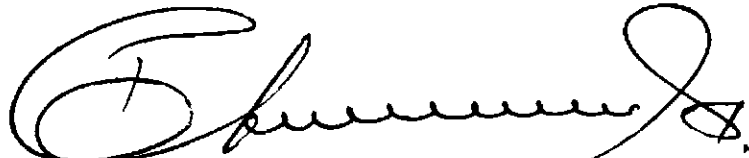
Suzano, 26 de janeiro

de 2022

R.03/em 26 de janeiro de 2022. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., já qualificada, VENDEU à GABRIELA MENDES CRUZ, brasileira, solteira, nascida aos 12/03/1996, técnica de laboratório é raio-x, RG 40.190.738-7-SSP/SP, CPF 443.284.468-00, residente e domiciliada na Rua Serra da Cantareira, 11, Jardim Paineira, Itaquaquecetuba-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 22.395,83, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 771,93 proporcional). O imóvel objeto da presente, se enquadra no PCVA. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 21/01/2022, às 17:03 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:



P.225.189

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

R.04/em 26 de janeiro de 2022. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária GABRIELA MENDES CRUZ, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 152.000,00, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Vila Ravena", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 190.000,00, sendo R\$ 28.290,14 através de recursos próprios e R\$ 9.709,86 através de recursos da conta vinculada do FGTS) Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 29/11/2024; Taxa anual de juros - 7,1600% Nominal e 7,3997% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 1.027,64, Taxa de administração - R\$ 25,00, Seguro - R\$ 26,43, Total - R\$ 1.079,07;

" Continua no Verso "

Apto: 33 Bl.: "20"-Mat. 85.370

Matrícula	Ficha
100.194	02
	Verso

Vencimento do primeiro encargo mensal - 25/01/2022.
Avaliação do imóvel: R\$ 190.000,00.

SUBSTITUTO:

P.225.189

ELEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

Av.05/em 04 de abril de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**VILA RAVENA**", constante da Av.17 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.18, ambos da Matrícula nº 85.370, o citado empreendimento recebeu o nº 140, da Rua Mitsuharu Matsushita e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **100.194**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.246.050

JÚLLIO CÉSAR FERREIRA

JMC

Av.06/em 08 de janeiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Atendendo requerimento datado de 18/12/2025, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante GABRIELA MENDES CRUZ, já qualificada e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 30/10/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que a devedora tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso, e em conformidade com o prazo estabelecido no art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97. Recolhido o

" Continua na Ficha Nº 03 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
100.194Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 08 de janeiro de 2026

imposto de transmissão devido aos 28/11/2025, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 201.072,41 (V.V. R\$ 125.408,77 proporcional).

SELO DIGITAL:123620331000av567359m626a.

SUBSTITUTA:

P.262.313

SIMONE CASAKINI

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 100194 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

Sílvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

1236203C3100194C16475626H



Ao Oficial... R\$ 45,88
Ao Estado... R\$ 13,04
Ao IPESP... R\$ 8,92
Ao Reg. Civil... R\$ 2,41
Ao Trib. Just... R\$ 3,15
Ao FEDMP... R\$ 2,20
Total... R\$ 75,60
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:48:06 horas do dia 12/01/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 262313



10019412012026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5ZUZC-ZKTAB-A7CU7-NUKZC

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Leonardo Silva Alves De Medeiros (CPF ***.154.748-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/5ZUZC-ZKTAB-A7CU7-NUKZC>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUZANO / SP

RUA JOSE GARCIA DE SOUZA, 74 - CENTRO CEP.: 08673-040

Tel.: 47596109 - Fax : 47473719

CPF Nº 03869490853

OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **02/09/2025** sob o número **262313** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 100194 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) 123620331000AV567359M626A
REGISTRO 7 - MATRÍCULA Nº 100194 - (NOTIFICAÇÃO) 1236203B10000R583035M726Q

* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *

SUZANO, 08 de janeiro de 2026

p/ Leonardo Silva
SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S)	68,81
AVERBAÇÃO(ÕES)	366,72
ABERTURA(S)	0,00
CERTIDÃO(ÕES)	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	479,73
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	136,39
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	70,29
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	23,03
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	25,26
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	32,92
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	23,01
SUBTOTAL.....	790,63
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	249,66
FOLHAS ADICIONAIS.....	23,58
MICRO-FILME.....	13,15
TOTAL.....	1.151,35
DEPÓSITO EFETUADO.....	1.151,29
SALDO A RECEBER.....	0,06

PRENOTAÇÃO Nº : 262313

Interessado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12131

DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO ACORDO COM OS VALORES ACIMA COBRADOS.

Data : ____/____/____.

Nome _____

Assinatura _____

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



.1236203910262313PRENOT25F

Emolumentos - Protocolo IN01448268C

Data	Pagamento	Status	Descrição	Valor	Pago
30/12/2025 11:10:48	CPAGI2719874	Boleto de Consolidação	Boleto de Consolidação	R\$ 1.075,02	✓
02/09/2025 11:37:22	CPAGI2478775	Prenotação	Prenotação	R\$ 76,27	✓

2 registros



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8EMT7-47A6T-4ND63-H68KQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Luiz Alberto De Souza Coutinho (CPF ***.694.908-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/8EMT7-47A6T-4ND63-H68KQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>